



Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés,
désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic
ou gérées par un syndic non professionnel ?

Recherche « SYN BIOSE »

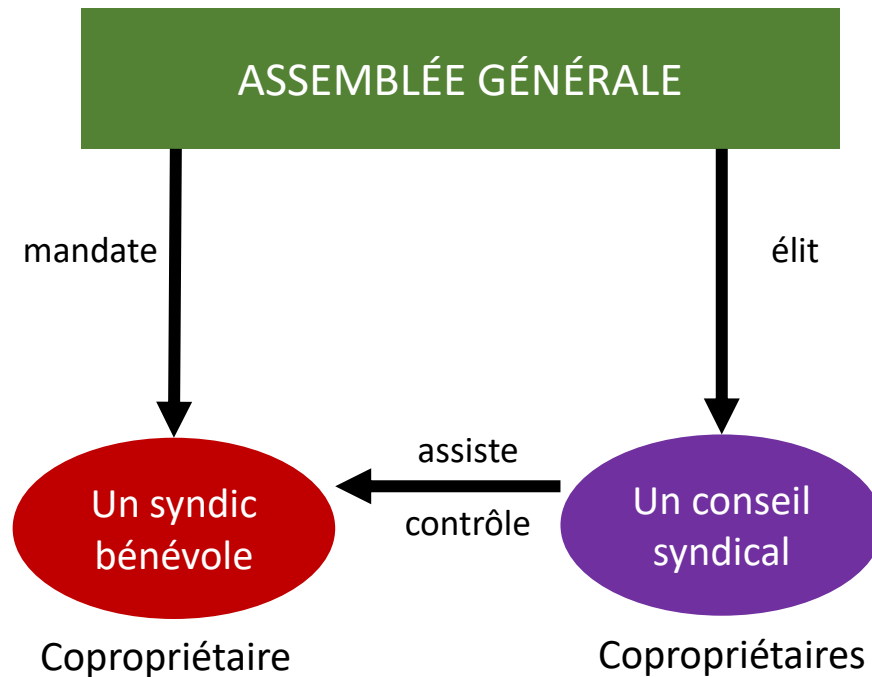
les SYNDics Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement

Sylvaine Le Garrec

La gestion non-professionnelle des copropriétés : deux modalités

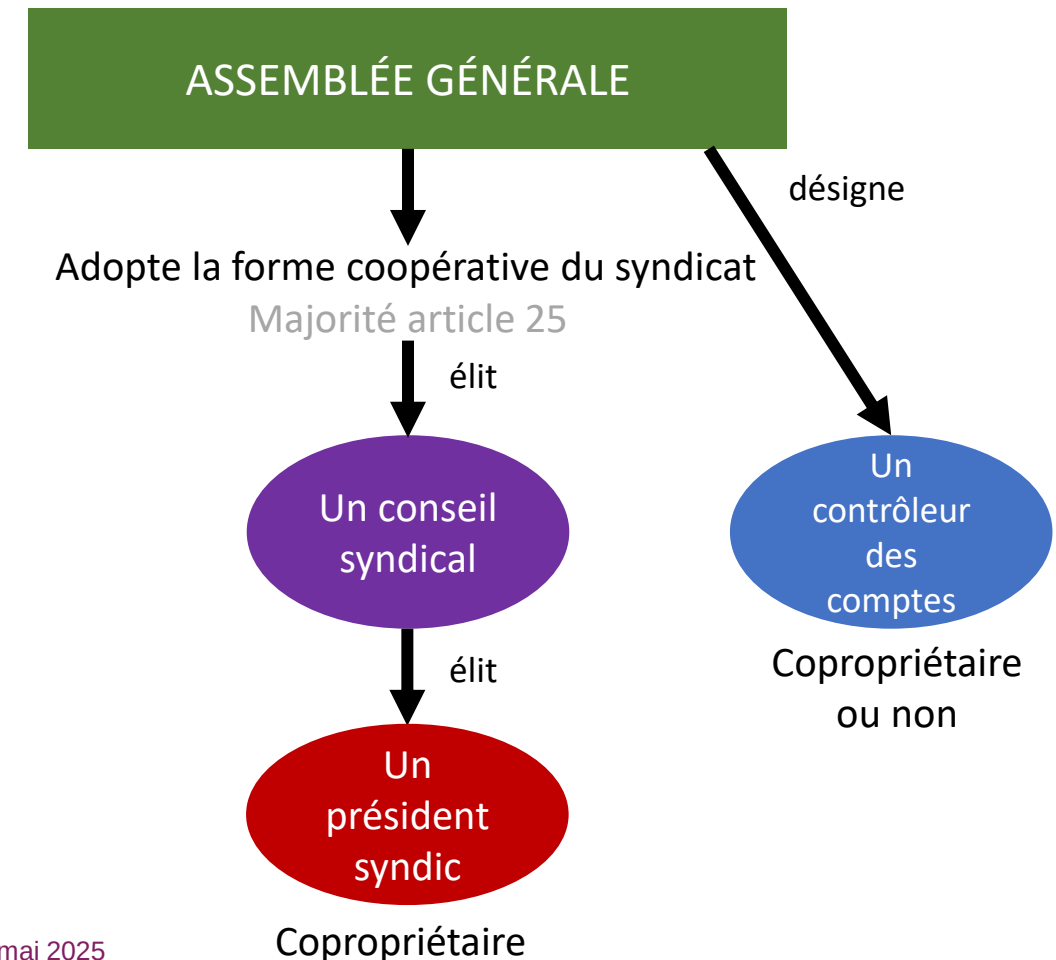
Le syndic dit « bénévole »

Loi Hoguet 1970



Le syndic dit « coopératif »

Loi du 10 juillet 1965



La recherche SYNbiose : Syndics bénévoles, initiative, organisation et sens de l'engagement

- Une recherche du programme du PUCA « (Re)gé(ne)rer les copropriétés



<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-connaître-et-a2284.html>

- Financée par le PUCA, l'Anah et Matera
- Réalisée par une équipe de recherche

Camille Devaux,

Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme,
laboratoire ESO, Université de Caen

Rémi Habouzit,

Maître de conférences en science politique,
IDPS, Université Sorbonne Paris Nord,

Sylvaine Le Garrec,

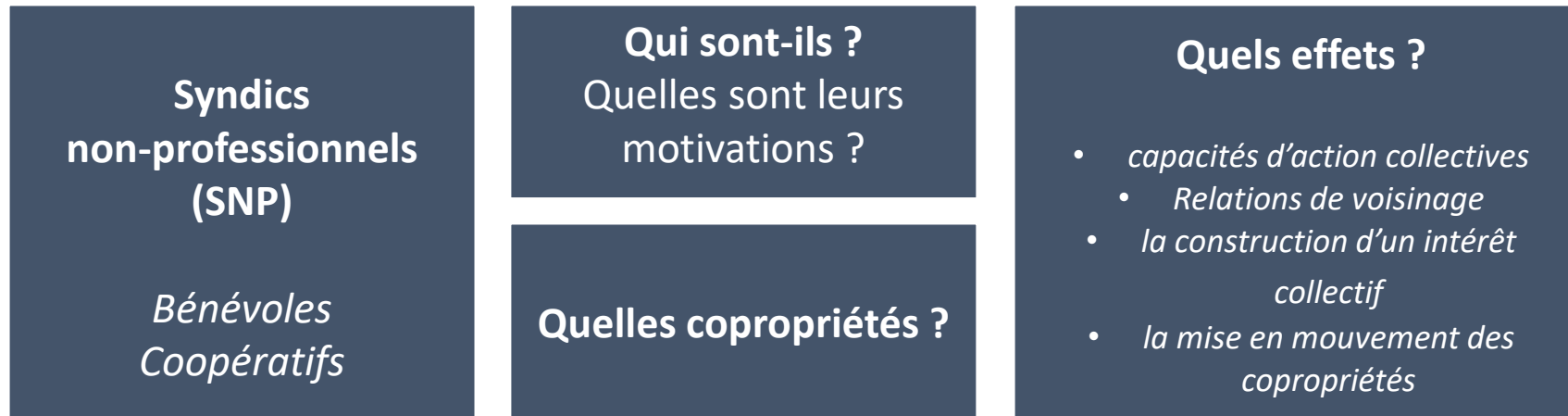
Sociologue indépendante

Benjamin Leclercq,

Maître de conférences en science politique,
Lincs, Université de Strasbourg

La recherche SYNbiose : Syndics bénévoles, initiative, organisation et sens de l'engagement

- Les questionnements de la recherche « SYNbiose » :



- La méthodologie de recherche
 - Une analyse statistique du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)
 - Une enquête qualitative nationale au niveau des structures d'accompagnement
 - Une enquête qualitative locale auprès de 30 syndics non-professionnels (Ile-de-France/Orne)

1. Les syndics non-professionnels à l'échelle nationale : analyse statistique du Registre national des copropriétés

Les enseignements de l'analyse statistique du Registre des copropriétés

- **Précautions méthodologiques**
 - 40% des copropriétés immatriculées apparaissent « sans syndic connu » (sept 2022)
 - PUCA, ANAH, Note de recommandations pour l'exploitation statistique du registre des copropriétés, 2022
→ https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_copros.pdf
- **Estimation : 1 copropriété sur 10 est gérée** par un syndic non-professionnel
 - 6,4 % des copropriétés immatriculées dont le syndic est connu
 - 10, 7 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées
 - INSEE (ENL, 2013) : Une copropriété sur dix
- **Estimation du nombre de syndicats bénévoles en France :**
 - **34 000** qui sont à jour de l'immatriculation de leur copropriété
 - **52 000** qui ont immatriculé au moins une fois leur copropriété
 - **89 000** sur l'ensemble des copropriétés françaises (rapporté au nombre de copropriétés estimé par les fichiers fonciers de la DGFIP)

Une surreprésentation dans les petites copropriétés anciennes

Les syndics non-professionnels sont nettement surreprésentés dans les copropriétés comptant 1 à 10 lots principaux.

- Celles-ci représentent 83 % des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel
- contre seulement 48 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées.

Les syndics non-professionnels sont également surreprésentés dans les copropriétés anciennes, construites avant 1949.

- Celles-ci représentent 43 % des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel
- contre seulement 28% de l'ensemble des copropriétés immatriculées.

La taille de la copropriété semble jouer un rôle plus déterminant dans le choix de la gestion bénévole que l'ancienneté de la copropriété.

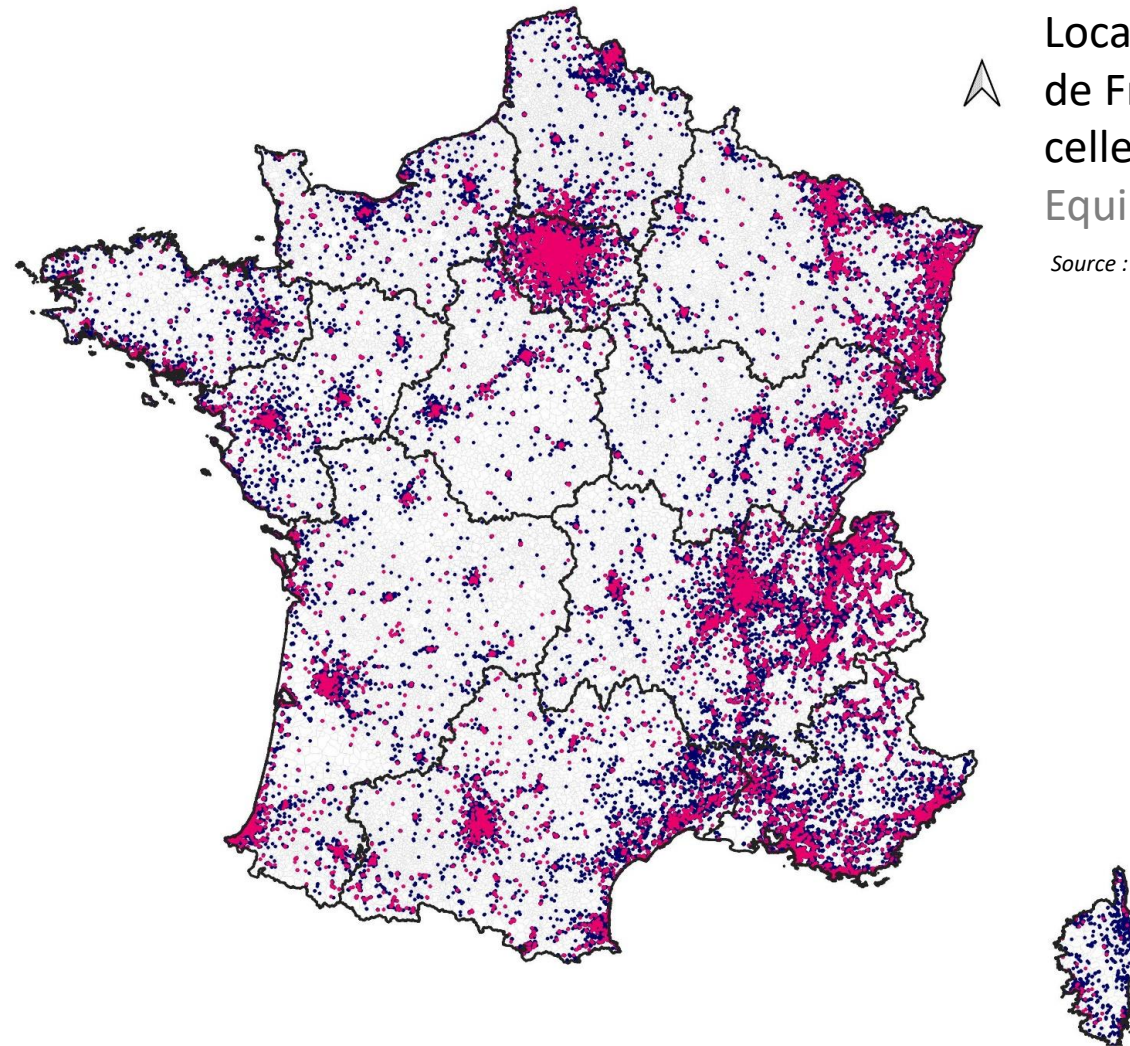
Cela est confirmé par une analyse croisant taille et ancienneté de la copropriété :

- Les copropriétés de 10 lots ou moins construites avant 1949 constituent le profil principal des copropriétés gérées en syndic non professionnel (36 %)
- Le 2^e profil est constitué de copropriétés de 10 lots principaux ou moins, mais dont la période de construction n'est pas renseignée (15%)
- Ensuite, on retrouve une diversité de profils, avec toujours une prédominance des copropriétés construites avant 1949.

La répartition géographique des syndicats non-professionnels

Les syndicats non-professionnels sont plus nombreux là dans les territoires qui concentrent de nombreuses copropriétés : Paris, Rhône, Bouches du Rhône, Alpes-Maritimes.

Des syndicats non-professionnels majoritairement isolés
(40 % des communes qui détiennent des SNP ne détiennent qu'un seul SNP)



Localisation des copropriétés de France métropolitaine dont celles gérées en SNP

Equipe Synbiose

Source : RNC, extraction du 9/09/22 ; traitement par l'équipe
Champ : copropriétés du RNC

□ Limites régionales

• Copropriété (d'après le RNC)

• Copropriété gérée par un syndicat non-professionnel (d'après le RNC)

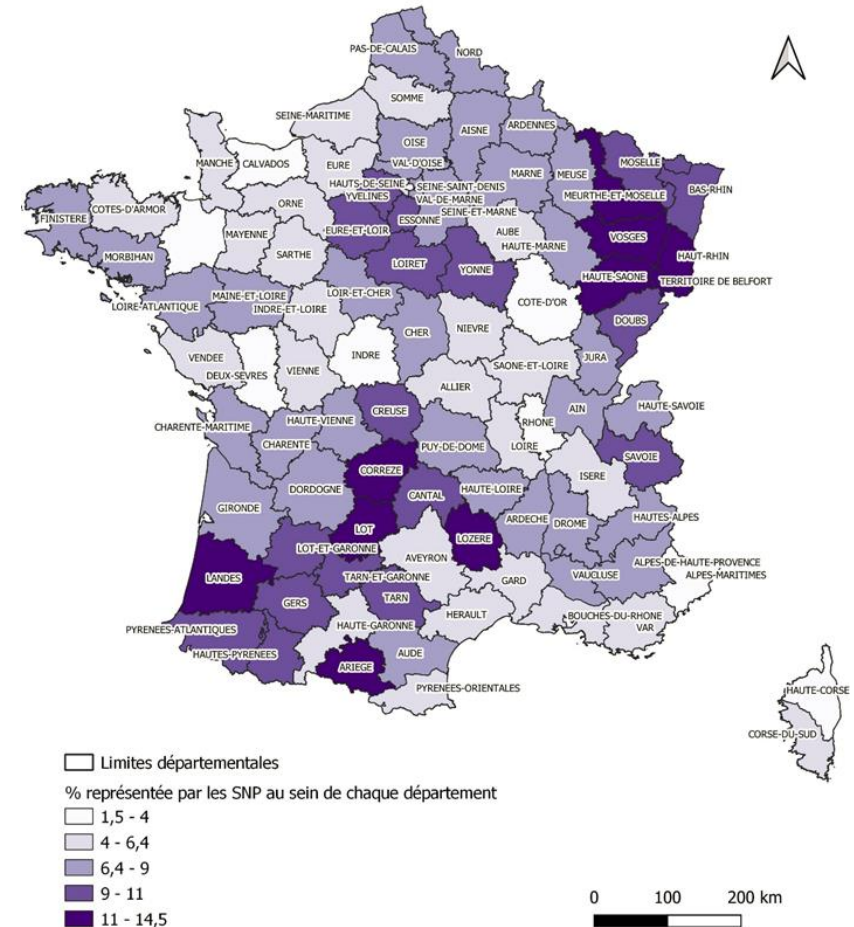
0 100 200 km

La répartition géographique des syndics non-professionnels

Selon les statistiques du RNC

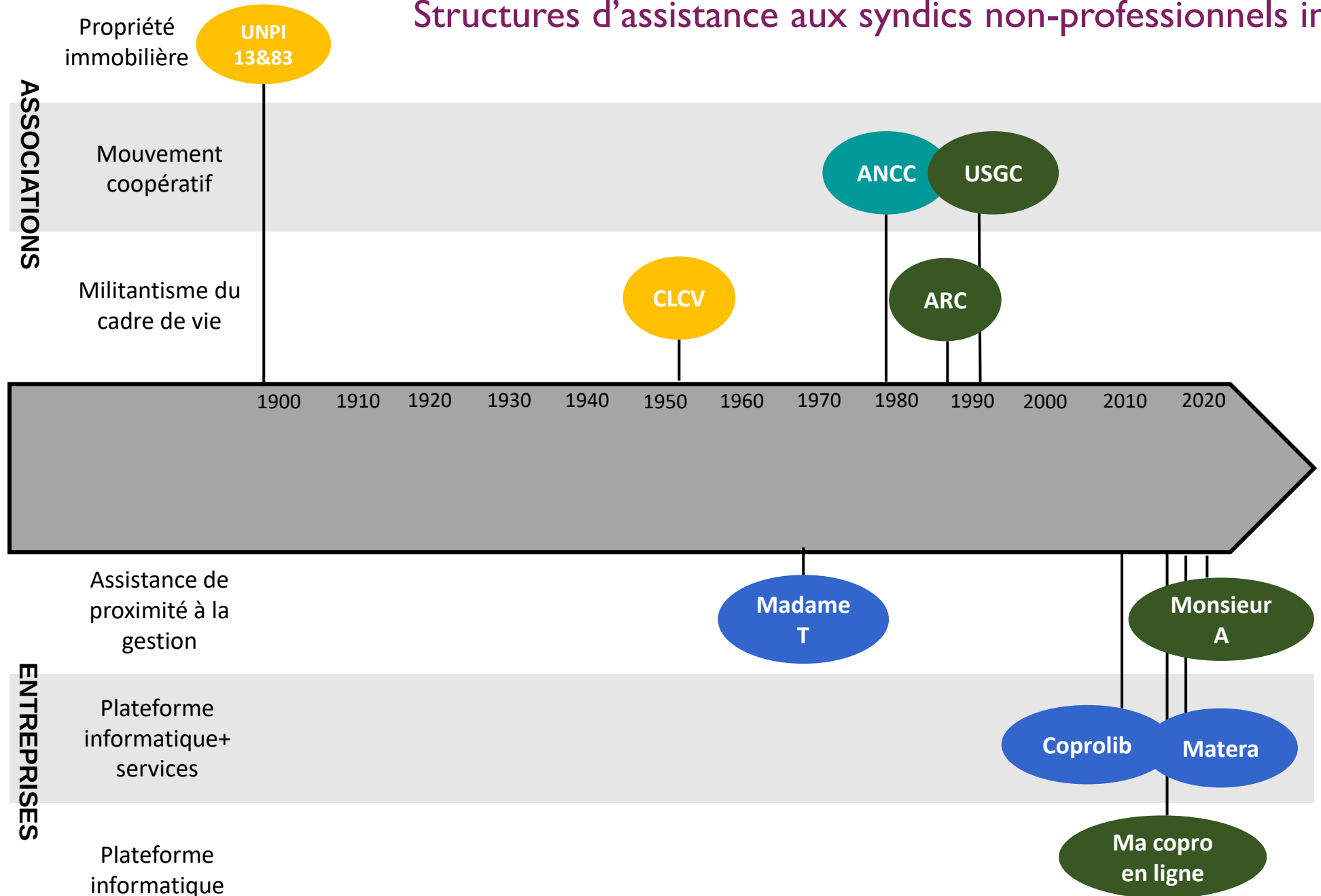
Part des SNP à l'échelle départementale
(en % de l'ensemble des copropriétés, d'après le RNC)

- Les syndics non-professionnels sont **surreprésentés dans les territoires détendus, à dominante rurale, peu attractifs et vieillissants**
- Des territoires où l'offre de syndics professionnels est faible → un choix par défaut ?
- Quelques spécificités géographiques : surreprésentations en
 - Alsace-Lorraine
 - Nouvelle-Aquitaine
 - Savoie



2. Les structures d'accompagnement des syndicats non-professionnels

Structures d'assistance aux syndics non-professionnels interviewées



Une offre de service très disparate

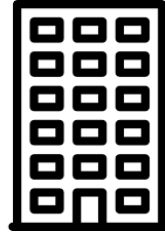
	Saint-Ouen et environs	La Courneuve	Bouches du Rhône (et Var)	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière
	Mme T.	Mr A.	UNPI 13&83	USGC	ANCC	CLCV	ARC + ARC Services	Ma copro en ligne	Coprolib	Matera
Nb salariés	1 (gérant)	1 (gérant)	10	0	0	15 au siège + 360 associations locales	Env. 50	5	NR	140
Salariés dédiés SNP			1,5				2			100
Nb de SNP	12	3	50	5	1300	NR (1500 SDC)	3450	0	NR	6500
Questions/ réponses									Commu- nauté SNP	
Formation										
Logiciel comptable										
Gestion comptable										
Convoc. et PV AG										
Accompa- gnement	++++	+	+		+++	+	+++		+++	+++
Conseil choix Prestataires									commu- nauté SNP	commu- nauté SNP
Autre	relations voisinage							Gestion incidents	Communi- -cation	Compte bancaire

Un accompagnement
qui reste marginal ?

Nb de copropriétés
gérées par un syndic
non professionnel :
**entre 33 800
et 89 000**

Une frontière floue
avec la gestion
professionnelle ?

La gestion non-professionnelle vue par les acteurs de l'accompagnement



Au niveau de la copropriété De nombreux prérequis

En termes de morphologie

- Taille : ni trop grande, ni trop petite
- Des immeubles simples à gérer
- Des immeubles sans gros travaux

En termes de dynamiques sociales

- Des propriétaires occupants sur place
- Bonne entente entre voisins
- Un conseil syndical dynamique

La gestion non-professionnelle vue par les acteurs de l'accompagnement



Au niveau du syndic

L'absence d'un profil-type (genre, âge, CSP)

MAIS là encore de nombreux prérequis : "l'oiseau rare"

Des compétences savantes

- Des compétences juridiques
- Des compétences comptables
- Savoir organiser et planifier ses tâches
- Savoir travailler en autonomie

Des compétences relationnelles

- Savoir solliciter des prestataires
- Savoir communiquer auprès des copropriétaires

Des valeurs

- Un attachement au statut de propriétaire
- Un attachement à la copropriété

+ Du temps et de la disponibilité

La gestion non-professionnelle vue par les acteurs de l'accompagnement

- Les trajectoires des copropriétés gérées en SNP : une alternative face aux défauts de l'offre professionnelle
 - Faire des économies
 - Une alternative face à de mauvaises expériences de gestion professionnelle
 - Une alternative face à l'absence d'offre de gestion professionnelle
 - Quelle place pour l'engagement militant ?
- Les éléments ressentis sur les parcours et motivations des SNP
 - Un choix qui n'en est pas vraiment un
 - Un lien avec la trajectoire professionnelle
 - L'attraction des outils digitaux
 - Faire par soi-même

La gestion non-professionnelle vue par les acteurs de l'accompagnement

Une position à risque

- Une responsabilité identique aux syndicats professionnels
- De multiples risques sociaux et personnels :

Des responsabilités identiques aux syndicats professionnels

Nécessité de maîtriser des compétences savantes :

- Au niveau juridique
- Au niveau comptable
- Au niveau technique
- Au niveau administratif (immatriculation)

Des risques relationnels

- Difficultés de trouver des prestataires
- Risque d'une mauvaise compréhension de la position
- Risques d'isolement
- Risques de conflits
- Risques de harcèlement

Des risques personnels

- Charge de travail, charge mentale, charge émotionnelle
- Une activité pouvant être difficile à concilier avec des évolutions de vie personnelle
- Difficultés de passation
- Epuisement

- Un accompagnement nécessaire...
... pour éviter l'épuisement, le retour au syndicat professionnel ou les difficultés de la copropriété...
- Une autre forme de gestion ?

3. Les premiers retours de l'enquête de terrain auprès de 30 syndicats non-professionnels (Ile-de-France / Orne)

Les premiers retours de l'enquête auprès des syndics non-professionnels

Les motivations du recours au syndic non-professionnel

- L'importance de « l'histoire résidentielle de l'immeuble »
 - Au-delà des caractéristiques de la copropriété et de la trajectoire des individus
 - Une fonction qui se transmet
 - Une fonction facilement saisie par un bailleur majoritaire (ex : division de monopropriété)
- Une critique des syndics professionnels : une plus-value contestée
 - Coût (par rapport à la taille de la copropriété → les très petites copropriétés s'autoexcluent)
 - Manque de disponibilité, de proximité, d'intérêt direct des syndics professionnels
 - Faible pouvoir de mobilisation en faveur de l'entretien de l'immeuble des syndics professionnels
 - Autant faire soi-même que contrôler
 - L'engagement militant et sociétal reste marginal
- Des compétences professionnelles facilement transposables qui réduisent le coût d'entrée
 - Dans différents domaines...
- Des spécificités locales
 - En Ile-de-France : une homologation sociale qui rassure
 - Dans l'Orne : une logique d'investissement pour des petits bailleurs → profils de multi-investisseurs, multi-syndics bénévoles...

Les premiers retours de l'enquête auprès des syndics non-professionnels

Des modalités de gestion très disparates

- Des niveaux de compétences des syndics non-professionnels très hétérogènes
 - De nombreux domaines de compétences difficiles à réunir (droit, comptabilité, entretien, gestion, animation...)
 - Des recours très variables à des formes d'assistance
- Une responsabilité qui n'est pas forcément maîtrisée
 - 1 cas de Burn Out, 1 cas de garde à vue, 2 cas où le syndic a payé de sa poche pour d'autres copropriétaires
 - Attentes et sollicitations des copropriétaires, conflictualités...
- Des degrés d'investissement très variables (de « presque rien » à « source d'angoisse »)
 - Le degré zéro : le paiement et la division des factures
 - Une confusion avec le rôle de bailleur (Orne)
 - Un investissement en faveur de la proximité, du soin, de l'attachement à l'immeuble
 - Un investissement en faveur du gros entretien (donner de la valeur à un immeuble dégradé, contrer un risque de décote)
 - L'engagement en faveur d'un projet sociétal
- Une absence assez générale de dynamiques collectives autour du syndic non-professionnel
 - Isolement par rapport aux autres copropriétaires (en particulier dans l'Orne)
 - Sauf dans les cas où le syndic non-professionnel a des motivations militantes
 - Isolement par rapport à l'action publique locale
- Question du rapport à la norme (juridique)

CONCLUSIONS

Syndic non-professionnel : une réalité très diversifiée

Particulièrement présente dans les petites copropriétés

Un engagement qui n'est pas toujours choisi

Une approche alternative de la gestion des copropriétés

Une position à risque

Quelles solutions pour la gestion des petites copropriétés ?